

## **“Beschrijving procedure en selectiecriteria Startbouwimpuls”**

Initiatiefnemers met projecten die in aanmerking komen voor een uitkering uit de Startbouwimpuls (SBI) van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, kunnen hun project tot 15 september 2023 aanmelden bij Gemeente Rotterdam. De uitkering uit de SBI is bedoeld voor woningbouwprojecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024 of uiterlijk 2025 te starten met bouwen, maar waar door de veranderde economische omstandigheden de businesscase niet meer sluitend is en de startbouw dreigt te vertragen. Na beoordeling van de binnengekomen aanvragen kan Gemeente Rotterdam tot 13 oktober 2023 aanvragen indienen bij het Rijk. De gemeente moet aanvragen op projectniveau indienen, en dient deze aanvragen samen met de initiatiefnemer van het project voor te bereiden. Met deze aankondiging wil de gemeente eenieder op de hoogte stellen voor wie deze regeling relevant is, en hen informeren over het vervolgproces en de wijze van aanmelding.

De Startbouwimpuls is aangekondigd, maar de precieze regeling is nog niet vastgesteld door het Rijk. Dit betekent dat de definitieve randvoorwaarden, selectie- en beoordelingscriteria nog niet bekend zijn. In deze bekendmaking wordt dan ook gewerkt met de laatste stand van zaken. Naar verwachting komt de definitieve regeling pas beschikbaar rond het moment van indienen van de aanvragen door de gemeente. De SBI van het Rijk is leidend wat betreft de geldende randvoorwaarden, selectie- en beoordelingscriteria voor projecten. Gedurende de procedure kunnen voorwaarden dus nog wijzigen. Als projecten van initiatiefnemers lopende de gezamenlijke uitwerking van de aanvraag alsnog niet blijken te voldoen aan de voorwaarden van de SBI-regeling, wordt de aanvraag stopgezet. Op de website ([www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls](http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls)) van de Rijksoverheid is de laatste informatie over de SBI te vinden.

In deze bekendmaking worden drie onderdelen toegelicht:

1. Randvoorwaarden en beoordelingscriteria van de Rijksoverheid
2. Selectie en prioritering door de gemeente
3. Procedure

### **1. Randvoorwaarden en beoordelingscriteria van de Rijksoverheid**

#### *Randvoorwaarden*

Op dit moment heeft het Rijk acht randvoorwaarden geformuleerd waaraan een project moet voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de SBI:

1. De bouw start uiterlijk in 2024/2025;
2. De woningen worden binnen maximaal 36 maanden opgeleverd, behalve als een goede reden kan worden gegeven waardoor dat niet lukt, bijvoorbeeld bij complexe niet faseerbare hoogbouwprojecten;
3. Het gaat om permanente woningbouw;
4. Het aandeel betaalbare woningen is minimaal 50%;
5. Er is juridische zekerheid dat de bouw van start kan gaan, bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan, afspraken met een aannemer, afspraken met afnemers, status bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning, of harde afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar over startbouw bij toekenning van de SBI;
6. De betrokken ontwikkelaar of woningcorporatie onderschrijft de aanmelding;
7. De aanmelding betreft meer dan 10 woningen per bouwproject;
8. De maximale gevraagde Rijksbijdrage per woning is vastgesteld op € 12.500 inclusief btw.

Gemeente Rotterdam zal aan de initiatiefnemer een gedegen financiële onderbouwing van de benodigde bijdrage vragen, en deze toetsen.

#### *Beoordeling van de aanvragen door de Rijksoverheid*

Er is op dit moment nog geen definitief beoordelingskader gepubliceerd. Wel is door het Rijk aangegeven wat de beoordelingscriteria zullen zijn:

I. Efficiëntie rijksbijdrage

II. Snelheid en zekerheid startbouw

III. Noodzaak rijksbijdrage

IV. Betaalbaarheid

Een toelichting op de beoordelingscriteria kunt u vinden op de website van de Rijksoverheid.

## **2. Selectie en prioritering**

De gemeente maakt voor de beoordeling van een aanvraag gebruik van de hierboven beschreven randvoorwaarden en beoordelingscriteria. De beoordeling bestaat uit drie hoofdcriteria; aan elk van de drie hoofdcriteria is een aantal subcriteria verbonden. In de beoordeling wordt per onderdeel geen vaste wegingsfactor gehanteerd. Hieronder worden de drie criteria beschreven op basis waarvan de gemeente projecten beoordeelt en prioriteert:

### **1. Noodzaak van bijdrage**

De noodzaak van de gevraagde bijdrage moet blijken uit de volgende aspecten:

- Is de onrendabele top (private businesscase) van de ontwikkeling realistisch? Hiertoe analyseert de gemeente de aanvraag en ingediende producten.
- Wat is de ernst van de gevolgen – vertraging, afstel – voor het project als de bijdrage niet wordt toegekend?

NB Het gaat hierbij nadrukkelijk om de noodzaak van de bijdrage en niet om de noodzaak van het project. Geselecteerde projecten worden noodzakelijk geacht door en voor de stad, en zijn voor de haalbaarheid afhankelijk van een bijdrage uit de SBI.

### **2. Effectiviteit van bijdrage**

De effectiviteit van de bijdrage voor een project wordt bepaald aan de hand van de volgende subcriteria:

- Resterend financieel tekort  
Het financieel tekort na eventuele toekenning per woning uit de SBI regeling..
- Bijdrage aanvragende partij  
De (financiële) bijdrage van de aanvragende partij om te komen tot een sluitende businesscase. Denk hierbij aan genoegen nemen met een lager rendement.
- Datum startbouw  
De beoogde startbouw van woningen bij toekenning van middelen uit de SBI wordt meegewogen in de score van het project. Hoe eerder de startbouw is, des te beter het project scoort.

### **3. Snelheid en zekerheid van startbouw**

Het derde en laatste criterium toetst de hardheid van daadwerkelijk tijdig startbouw van het project. Om de zekerheid en startbouw van een project worden getoetst aan de hand van de volgende subcriteria:

- Onderbouwing haalbaarheid startbouw  
De juridische en planologische status van het plan én de stappen die nog moeten worden doorlopen richting startbouw. Wanneer de haalbaarheid goed is onderbouwd, scoort het project beter binnen het afwegingskader. Als goed onderbouwd wordt dat de startbouw eerder plaatsvindt met behulp van de SBI, scoort het project hoger op dit subcriterium.
- Bouwzekerheid en afnamezekerheid  
In hoeverre kan de bouwzekerheid en de afnamezekerheid worden gegarandeerd? Is er sprake van een gecontracteerde aannemer of belegger, of is de prijsstelling van koopwoningen afgestemd op de huidige marktsituatie? Hoe meer zekerheid en onderbouwing, des te beter het project scoort.
- Risico's op vertraging startbouw

Op basis van aangeleverde informatie worden de risico's op mogelijke vertraging richting startbouw beoordeeld. Hierbij valt te denken aan risico's op bezwaar en beroep, maar ook de hiervoor genoemde bouw en afnamezekerheid. Het project scoort beter naarmate een aanvrager aannemelijk kan maken dat de risico's rond de ontwikkeling worden beperkt of nihil zijn.

PS: Het criterium betaalbaarheid is voor de gemeente Rotterdam geen onderdeel van de ranking. Wanneer voldaan wordt aan de minimale eis van 50% betaalbare woningen, is een groter betaalbaar programma niet een beter scorend criterium.

De gemeente zal maximaal 16% van het door het Rijk beschikbaar gestelde bedrag als aanvragen opvoeren. Indien er meer aanvragen binnenkomen, zal slechts een deel van de aanvragen worden uitgewerkt tot een aanvraag bij het Rijk. Op basis van bovenstaande beoordelingscriteria wordt door de gemeente een prioritering opgesteld om te bepalen welke projecten worden uitgewerkt.

### **3. Aanmeld- en aanvraagproces**

Er worden drie fases onderscheiden in het aanvraagproces:

1. **Aanmeldfase:** initiatiefnemers kunnen projecten die voldoen aan de voorwaarden van de Rijksoverheid tot uiterlijk 15 september 2023 aanmelden via [startbouwregeling@Rotterdam.nl](mailto:startbouwregeling@Rotterdam.nl). Aanvragen die na deze datum worden ontvangen, zullen niet in behandeling worden genomen. De aanmelding geschiedt via het aanmeldformulier (Excel) en het aanvraagdocument (Word), die beide te vinden zijn op <http://www.bouwenaanrotterdam.nl/startbouwregeling-rotterdam>. Via het genoemde mailadres kunt u de formulieren ook digitaal aanvragen.  
  
Een aanvraag SBI kan gekoppeld worden aan een aanvraag voor de gemeentelijke regeling SBR. Er dient dan aan alle voorwaarden van de twee regelingen te worden voldaan. Indien een aanvraag voor beide regelingen beoogd is, kunt u dit aangeven in het aanmeldformulier.
2. **Uitwerkfase:** in deze fase gaan gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk de aanvraag uitwerken. Twee belangrijke onderdelen van deze fase zijn het verifiëren van de onderliggende informatie, het toetsen aan eventuele nieuwe selectiecriteria van het Rijk, de hardheid van genoemde realisatietermijnen en het in beeld brengen van doorgevoerde of door te voeren optimalisaties om het financieel tekort terug te dringen. De deadline voor het afronden van de gezamenlijke uitwerking is 30 september 2023.
3. **Aanvraag door de gemeente:** als de aanvragen gezamenlijk zijn uitgewerkt zal de gemeente de aanvragen indienen voor 13 oktober. Indien het nodig is zal de gemeente een prioritering opstellen zoals onder paragraaf 2 toegelicht.